

PROTOKOLL

der 16. Anlegerversammlung der Akriba Immobilien - Anlagestiftung vom 18.04.2024
Panorama Resort & Spa, Schönfelsstrasse, 8835 Feusisberg

Beginn: 08:30 Uhr

Traktanden:

Begrüssung.....	1
1 Markteinschätzung und Portfolioreport	2
2 Protokoll der Anlegerversammlung vom 19. April 2023	2
3 Jahresbericht, Jahresrechnung 2023 sowie Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle.....	2
4 Beschlussfassung über die Verwendung des zur Verfügung stehenden Betrages des Geschäftsjahres 2023 von CHF 15'225'467.18.....	3
5 Entlastung des Stiftungsrates und der Geschäftsleitung	3
6 Wahl des Stiftungsrates	3
7 Revisionsstelle.....	3
8 Umfrage.....	3

Begrüssung

Der Stiftungsratspräsident, Herr Peter Hoffmann, begrüsst die Anwesenden, speziell Herr Roland Bucher, welcher als Vertreter der PVST der Komax AG, zum ersten Mal an unserer Anlegerversammlung teilnimmt, eröffnet die Anlegerversammlung und übernimmt den Vorsitz. Der Vorsitzende stellt fest, dass von den Total 175'670 Ansprüchen, 148'321 Ansprüche (84.43% des Anspruchsvermögens der Akriba Immobilien-Anlagestiftung - wovon 23'170 Ansprüche durch die Akriba vertreten) - an dieser Anlegerversammlung vertreten sind. Das Einfache Mehr beträgt 74'161. Entschuldigt haben sich die Herren Stiftungsräte Reinhard Stieger und Rolf Schlagenhauf. Die Einberufung der Anlegerversammlung erfolgte gemäss Art. 8 des Stiftungsreglements rechtzeitig. Die Unterlagen wurden am 18. März 2024 per E-Mail versandt. Die Traktandenliste wird auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig genehmigt. Das Protokoll wird durch Herr Reto Zangger, Assurinvest AG, geführt.

Teilnehmende/Vertretungen/Gäste:

Name/Vorname	Personalvorsorgeeinrichtung	Vertreten durch Akriba	Stiftungsrat	Gast
Ziltener Harry	ALSA PK			
Bannholzer Hans-Peter	Sammelstiftung BLG			
Eberhard Heinz	PVST der Eberhard Unternehmungen			
Kohler Peter	PK der Hagedorn AG			
Bucher Roland	PVST der Komax AG			
Hoffmann Peter	PVE der Lippuner Gruppe			
Wolfisberg Andreas	Stiftungsrat		X	
Hinder Hugo	Stiftungsrat		X	
	PVST der Jehle AG, Etzgen	X		
	PVE der Lukashaus Stiftung	X		
	PK der VAT Vakuumventile AG	X		
	VEBO Pensionskasse	X		
Ganz Fredi	Assurinvest AG			X
Zangger Reto	Assurinvest AG			X

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

1 Markteinschätzung und Portfolioreport

Fredi Ganz, Portfoliomanager, orientiert die Teilnehmenden in seinem Kurzreferat über die Markteinschätzung und das Portfolio der Akriba Immobilien - Anlagestiftung.

Mietpreise: Die Angebotsmieten sind wegen niedriger Bautätigkeit, erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen, etc. um ca. 5% angestiegen. Der Referenzzinssatz wurde erstmals seit 2008 erhöht (per 01.06.2023 auf 1.50% und per 01.12.2023 auf 1.75%). Bei den meisten Liegenschaften konnten die beiden Zinsanstiege mit je durchschnittlich 4% weiterverrechnet werden.

Leerstands-Situation: Ab 2021 rückläufiger Leerstand. Leerstandsquote im Jahr 2023 weiterhin gesunken. Leerwohnungsbestand Ende 2023 rund 54'000 Wohnungen. Tiefster Leerstand im Portfolio.

Akquisition: 253 Anlageimmobilien, Projekte und Grundstücke geprüft. Einige Portfolios angeboten erhalten. Leichte Entspannung der Kaufpreise. Weiterhin ins bestehende Portfolio investieren. Neuerwerb einer Liegenschaft in Meilen mit möglichem Ausbaupotential.

Portfolioreport:

Dietikon, Poststrasse 45/47: Beginn der Sanierungsarbeiten im Mai 2023. Alle Termine konnten bisher eingehalten werden. Aufgrund von Optimierungen und Vergabeerfolgen konnten die momentan hohen Baukosten abgefangen werden. Bezug der neuen Wohnungen im Herbst 2024.

Dietikon, Poststrasse 39/39a: Identisches Objekt wie die Poststrasse 41/43. Planungshorizont 2023/2024. Kostenvoranschlag CHF 4.10 Mio. Realisierung 2024. Erstvermietung ab Frühling/Sommer 2025, Bezug der neuen Wohnungen Herbst 2025.

Nachhaltigkeitsstrategie: Bei Ersatz oder Sanierung fossiler Energieträger wird auf erneuerbare Energien bzw. PV-Anlagen umgestellt. Rund 40 Wohnungen, ca. 7 Prozent unseres Bestandes sind entsprechend nachhaltig saniert worden. Für das Jahr 2024 ist geplant, dass durch einen externen Ingenieur für sämtliche Objekte einen GEAK-Bericht (Gebäudeausweis der Kantone) erstellt wird.

Zuständigkeit	Erlедigt/Datum

2 Protokoll der Anlegerversammlung vom 19. April 2023

Die Anlegerversammlung stimmt dem Protokoll vom 19. April 2023 einstimmig zu.

Zuständigkeit	Erlедigt/Datum

3 Jahresbericht, Jahresrechnung 2023 sowie Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle

Jahresbericht und Jahresrechnung 2023: Dem Jahresbericht und der Jahresrechnung 2023 mit einem Gesamterfolg von CHF 8'890'255.76 stimmt die Anlegerversammlung zuhanden der angeschlossenen Stiftungen einstimmig zu.

Der Vorsitzende weist im Jahresbericht auf die Seite 16 – Anlagegruppe Nachrangige Hypotheken - hin und erwähnt, dass vor allem aus Risikogründen bis heute noch keine Investments getätigt werden konnten. Der Stiftungsrat wird an seiner Herbstsitzung diesbezüglich einen Grundsatzentscheid fällen.

Bericht der Revisionsstelle: Der Vorsitzende weist auf den im Jahresbericht (Geschäftsbericht) enthaltenen Revisionsbericht der Ernst & Young AG, St. Gallen, vom 14. März 2024 hin. Die Anlegerversammlung nimmt zustimmend Kenntnis vom Revisionsbericht.

Zuständigkeit	Erlедigt/Datum

4 Beschlussfassung über die Verwendung des zur Verfügung stehenden Betrages des Geschäftsjahres 2023 von CHF 15'225'467.18

Die Anlegerversammlung beschliesst einstimmig die folgende Gewinnverwendung:

- a) Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag CHF 15'225'467.18
- b) Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag -CHF 9'661'850.00**
- c) Nicht ausgeschütteter Betrag CHF 5'563'617.18
- d) Nicht realisierte Kapitalgewinne CHF 546'419.00
- e) Vortrag auf neue Rechnung CHF 6'110'036.18**

Zuständigkeit	Erledigt/Datum
Zangger	17.05.2024

5 Entlastung des Stiftungsrates und der Geschäftsleitung

Die Anlegerversammlung erteilt dem Stiftungsrat der Akriba Immobilien - Anlagestiftung und der Geschäftsleitung der Assurinvest AG für die Tätigkeit des Geschäftsjahres 2023, umfassend den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 einstimmig volle Entlastung.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

6 Wahl des Stiftungsrates

Folgende Stiftungsräte werden für eine weitere Amtsdauer von vier Jahren (bis Anlegerversammlung 2028) in Globo einstimmig wiedergewählt:

- Peter Hoffmann, Präsident
- Reinhard Stieger, Vize-Präsident
- Hans-Peter Bannholzer, Mitglied
- Hugo Hinder, Mitglied
- Rolf Schlagenhaut, Mitglied
- Andreas Wolfisberg, Mitglied

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

7 Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung beschliesst einstimmig die Wiederwahl der Ernst & Young AG, St. Gallen, für ein Jahr.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

8 Umfrage

Herr Harry Ziltener erkundigt sich nach der Regelung bezüglich Vertreter der Gründerstiftungen im Stiftungsrat.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass aktuell seitens Gründerstiftungen noch drei Vertreter Einsitz im Stiftungsrat haben. Er selbst wird ab Frühling/Sommer 2026 die PVE der Lippuner Gruppe nicht mehr vertreten, sondern als Privatperson im Stiftungsrat sein. Somit werden ab diesem Zeitpunkt noch zwei Vertreter der Gründerstifter im Stiftungsrat Einsatz haben.

Auf die Frage von Herrn Heinz Eberhard, weshalb aus der Vielzahl der geprüften Akquisitionsmöglichkeiten im vergangenen Jahr lediglich ein Objekt erworben werden konnte, antwortete Fredi Ganz, Portfoliomanager, dass aus Sicherheits- und Renditeüberlegungen lediglich eine Minderheit der eingegangenen Offerten in unserer Portfolio gepasst hätte. Zudem wurden unsere Angebote meistens um einiges überboten.

Zuständigkeit	Erledigt/Datum

Der Vorsitzende, Herr Peter Hoffmann, bedankt sich bei den Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen und bei den Teilnehmenden für die gute Zusammenarbeit und schliesst die 16. Anlegerversammlung.

Die nächste Anlegerversammlung findet statt am: **Donnerstag, 24. April 2025**

Schluss der Versammlung: 09:10 Uhr

--	--

Stiftungsrat:



Peter Hoffmann, Präsident

Protokoll:



Reto Zanger, Geschäftsführer